



ОБЗОР РЫНКА

ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

I полугодие
2021 года

Москва

ОБЩИЕ ТЕНДЕНЦИИ И СОБЫТИЯ

- Девелоперская активность начинает восстанавливаться и постепенно приходит в себя спустя год после начала пандемии. А вот спрос до конца не восстановился, и на рынке все еще остается проблема принятия стратегического решения относительно дальнейшей концепции будущего размещения.
- По итогу I полугодия 2021 г. в эксплуатацию было введено 419 тыс. кв. м офисных площадей. Отметим, что 86% нового ввода было сформировано несколькими крупными объектами формата built-to-suit.
- За первые 6 месяцев 2021 г. совокупный объем спроса сократился на 20% по сравнению с показателем аналогичного периода 2020 г. и составил 457 тыс. кв. м.
- Средний уровень вакантности увеличился на 0,2 п. п. и составил 10,4%.
- По итогам I полугодия 2021 г. средневзвешенная ставка аренды на офисном рынке (в совокупности по всем классам А, В+ и В) составила 19 400 руб./кв. м/год.

ИНВЕСТИЦИОННЫЙ РЫНОК

- Объем инвестиций в сегмент офисной недвижимости сократился по итогам первых шести месяцев 2021 г. почти в 4 раза по сравнению с результатом аналогичного периода 2020 г. (\$582 млн) и составил \$143 млн. Такой результат не является тенденцией, а связан с тем, что почти 50% инвестиций было вложено в покупку участков под девелопмент.
- Представители финансово-инвестиционных компаний приобрели офисных помещений на сумму \$34 млн (24% от общего объема вложений). Доля инвестиций девелоперских компаний составила 18% от общего объема (\$26 млн).
- Ставка капитализации по итогам I полугодия 2021 г. составила:
 - для объектов класса А: 8,5–9,0%;
 - для объектов класса В+: 9,5–10,5%;
 - для объектов класса В: 11,0–12,0%.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

- Объем нового предложения по итогу первой половины 2021 г. стал рекордным за последние 5 лет. Показатель ввода составил 419 тыс. кв. м. Напомним, что в аналогичном периоде 2020 г. результат был на уровне 88 тыс. кв. м. Отметим, что 86% нового предложения было сформировано несколькими крупными объектами формата built-to-suit, которые будут использованы под размещение государственных организаций.
- По результатам I полугодия 2021 г. совокупный объем предложения увеличился почти на 3,7% по сравнению с показателем аналогичного периода 2020 г. и составил 16,8 млн кв. м.
- По итогу первых шести месяцев 2021 г. качественные объекты класса А преобладали на рынке офисной недвижимости. Доля новых офисных объектов в территориальной зоне ТТК составила 45% от общего объема, что в абсолютном выражении — 187 тыс. кв. м. Объем нового предложения в пределах МКАД составил 232 тыс. кв. м.

Основные показатели за I полугодие 2021 г.

	Класс А	Класс В+	Класс В
Объем общего предложения, млн кв. м	6,8	6,0	4,0

Объем сделок, тыс. кв. м	167	115	34
--------------------------	-----	-----	----

Доля вакантных площадей	11,5%	10,4%	8,5%
-------------------------	-------	-------	------

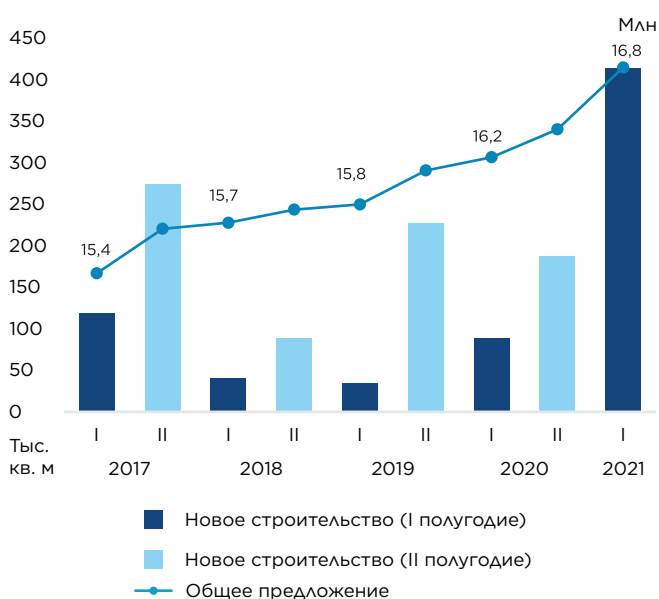
Ставка аренды*, руб./кв. м/год	25 200	16 200	12 900
--------------------------------	--------	--------	--------

* для помещений в состоянии под чистовую отделку, без учета НДС и эксплуатационных расходов

Источник: S.A. Ricci

- По заявлению девелоперов, во второй половине 2021 г. к вводу планируется порядка 366 тыс. кв. м. Объем нового предложения в пределах ТТК может составить 126 тыс. кв. м. Доля нового строительства в зоне Садового кольца составит 16% от общего объема, что в абсолютном выражении — 58 тыс. кв. м.

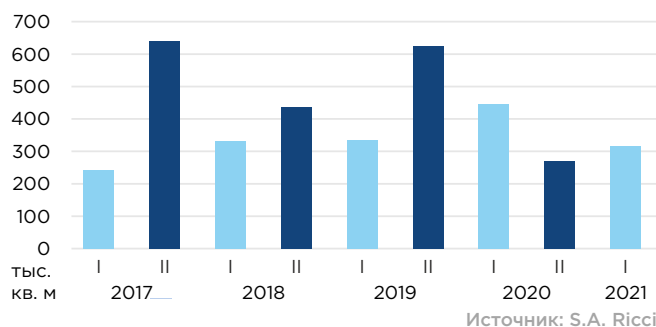
ДИНАМИКА ПРИРОСТА НОВОГО ПРЕДЛОЖЕНИЯ



СПРОС

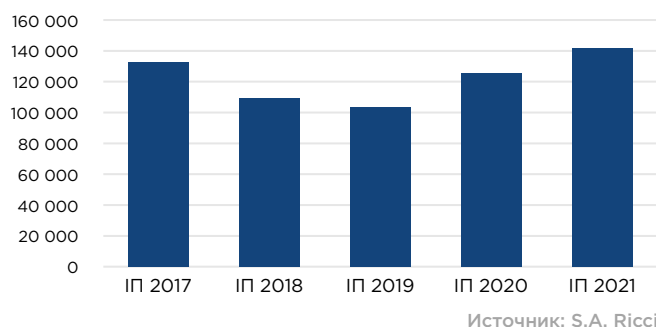
- По итогу I полугодия 2021 г. совокупный объем спроса (новые сделки по аренде/продаже и сделки по пересогласованию договоров аренды) сократился на 20% по сравнению с аналогичным периодом 2020 г. (573 тыс. кв. м) и составил 457 тыс. кв. м.
- За первые 6 месяцев 2021 г. объем новых сделок сократился на 29% по сравнению с аналогичным периодом 2020 г.: с 447 до 316 тыс. кв. м. Данный показатель на 6% меньше результата I полугодия 2019 г. (336 тыс. кв. м) и на 5% меньше итога I полугодия 2018 г. (332 тыс. кв. м).

ДИНАМИКА СПРОСА



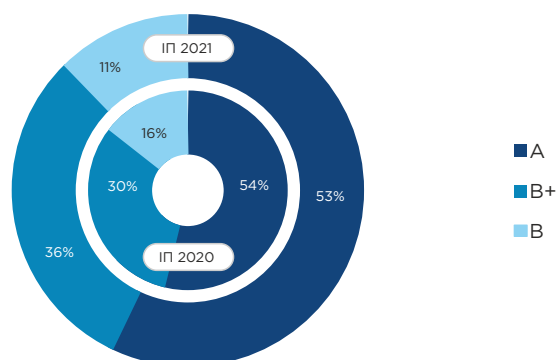
- Показатель объема сделок по пересогласованию увеличился по итогу I полугодия 2021 г. на 12% по сравнению с аналогичным результатом 2020 г. (126 тыс. кв. м) и составил 141 тыс. кв. м.

ДИНАМИКА СДЕЛОК ПО ПЕРЕСОГЛАСОВАНИЮ



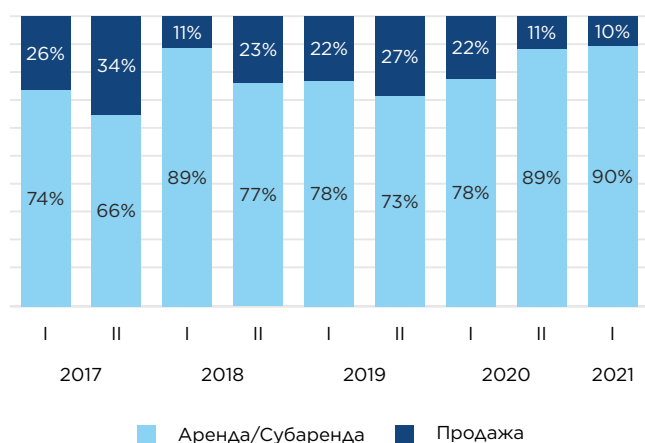
- По итогу первой половины 2021 г. в качественных объектах класса А было куплено и арендовано 167 тыс. кв. м. Отметим, что данный результат на 31% меньше показателя аналогичного периода 2020 г. (243 тыс. кв. м). Доля реализованных сделок в объектах класса В+ незначительно увеличилась по сравнению с первой половиной 2020 г.: с 30% до 36%, однако в абсолютном значении показатель сократился на 14% и составил 115 тыс. кв. м.

СТРУКТУРА СПРОСА ПО КЛАССАМ



- Рассматривая спрос в разрезе аренды/продажи офисных помещений, по итогам первой половины 2021 г. доля аренды увеличилась на 12 п. п. по сравнению с показателем аналогичного периода 2020 г. (с 78% до 90%). В абсолютном выражении показатель I полугодия 2021 г. уменьшился на 19% по сравнению с результатом I полугодия 2020 г.: с 350 до 284 тыс. кв. м.
- По итогам I полугодия 2021 г. наблюдалось увеличение спроса и его изменение в формате продукта. Напомним, что показатель I полугодия 2020 г. был сформирован несколькими крупными сделками под конечных пользователей. По итогу I полугодия 2021 г. мы видим значительное количество небольших инвестиционных сделок площадью до 1 000 кв. м.

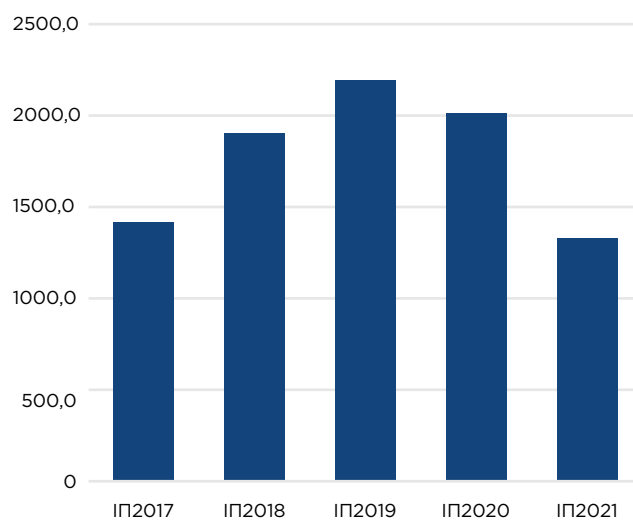
СТРУКТУРА СПРОСА ПО ТИПУ СДЕЛОК



Источник: S.A. Ricci

- В силу дефицита крупных площадей третьем полугодие подряд средний размер сделки сокращается. По итогу первых шести месяцев 2021 г. средний размер сделки находился на уровне 1 320 кв. м, что на 34% меньше показателя I полугодия 2020 г. — 2 000 кв. м (без учета крупных сделок) и на 39% меньше I полугодия 2019 г. — 2 192 кв. м. Однако нельзя исключать, что уже по итогу II полугодия 2021 г. будут реализованы крупные сделки.

СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ



Источник: S.A. Ricci

ПРИМЕРЫ КРУПНЫХ СДЕЛОК I ПОЛУГОДИЯ 2021 Г.

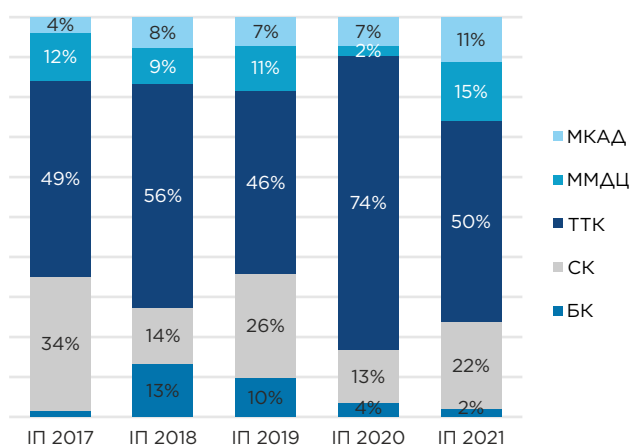
Объект	Адрес	Площадь, кв. м	Клиент	Тип сделки
1-ый Земельный, 7/2	1-ый Земельный пер., 7/2	9 049	Совкомбанк	Аренда
2-ой Тверской-Ямской пер., 10	2-ой Тверской-Ямской пер., 10	7 549	АО Медицина	Пересогласование
Южный порт	2-ой Южнопортовый пер., 16, стр. 1	6 228	ГКУ Организатор Перевозок	Аренда
Легенда Цветного	Цветной бульвар, 2	5 601	GroupM	Пересогласование
Большевик	Ленинградский пр-т, 15, стр. 10	3 271	AVON	Аренда*

*Сделки S.A. Ricci

- По итогам I половины 2021 г. в территориальном разрезе по спросу значительных изменений не произошло. Объем реализованных сделок в объектах, расположенных в пределах ТТК, сократился чуть больше чем в 2 раза по сравнению с результатом аналогичного периода 2020 г. (329 тыс. кв. м) и составил 156 тыс. кв. м. Отметим, что в первой половине 2020 г. такой показатель спроса в данной зоне был сформирован несколькими крупными сделками и не является основополагающим.
- Объем арендованных и купленных офисных площадей в объектах Садового кольца увеличился на 14% по сравнению с результатом I полугодия 2020 г. (59 тыс. кв. м) и составил 67 тыс. кв. м.
- Спрос в Деловом квартале Москва-Сити увеличился почти в 4 раза по сравнению с показателем первой половины 2020 г. и составил 46 тыс. кв. м.
- По итогам I полугодия 2021 г. в объектах, расположенных в территориальной зоне МКАД, объем сделок увеличился на 15% по сравнению с аналогичным периодом 2020 г. и составил 37 тыс. кв. м, но говорить о какой-то тенденции не приходится.
- Показатель спроса в объектах Бульварного кольца уменьшается четвертый год подряд, По итогам I полугодия 2021 г. доля реализованных сделок составила всего 2% от общего объема спроса.

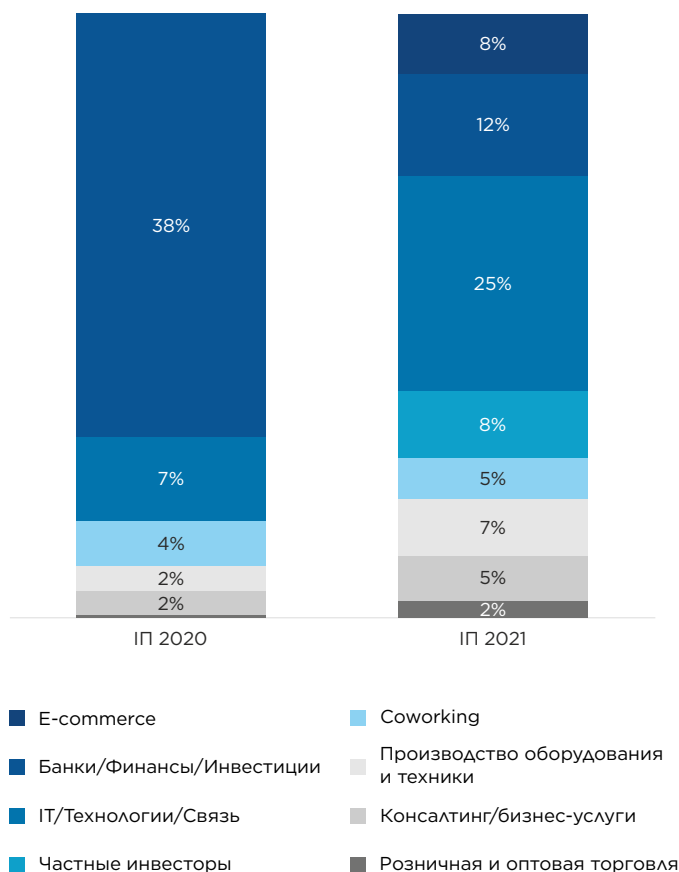
- Показатель спроса за первые полгода 2021 г. в отраслевом разрезе скорректировался по сравнению с аналогичным периодом 2020 г.
 - Компании, связанные с IT/Технологиями/Связями, укрепили свои позиции и стали лидерами. Доля составила 25% от общего объема, что в абсолютном выражении — 80 тыс. кв. м. Напомним, что в I полугодии 2020 г. доля составляла 7% от общего объема.
 - По итогам I полугодия 2021 г. доля финансово-инвестиционных компаний составила 12% от общего объема, что в абсолютном выражении — 38 тыс. кв. м. Показатель аналогичного периода 2020 г. был на уровне 169 тыс. кв. м (38% от общего объема).
 - Частные инвесторы активно приобретали офисные помещения — доля составила 8% от общего объема.

СПРОС ПО КОЛЬЦЕВЫМ ЗОНАМ



Источник: S.A. Ricci

СПРОС ПО ОТРАСЛЕВОЙ ПРИНАДЛЕЖНОСТИ



Источник: S.A. Ricci

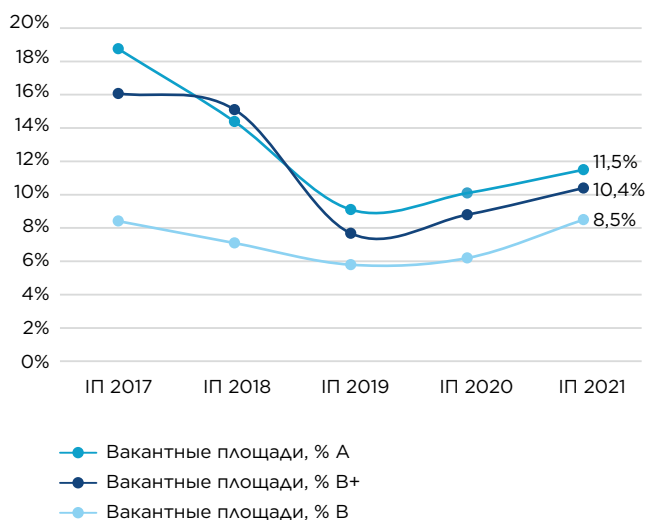
- По итогу I полугодия 2021 г. мы наблюдали коррекцию со стороны новых сделок в сторону уменьшения. Традиционно, вторая половина года всегда более активна. Мы ожидаем увеличения совокупного объема сделок, (преимущественно новых) с небольшой долей сделок по пересогласованию, в том числе по проектам, начатым в «ковидный» 2020 г.

- Постепенно рынок становится сегментированным. Если раньше мы наблюдали снижение или увеличение вакантных площадей равномерно в классах, то сейчас мы видим разнонаправленность. В качественных объектах класса А уже сейчас усиливается дефицит, а в объектах класса В+ уровень вакантности увеличивается, соответственно и корректировка ставок может быть разноплановой.

ВАКАНТНОСТЬ

- По итогу I полугодия 2021 г. средний уровень вакансии на рынке офисной недвижимости (в совокупности по всем классам А, В+ и В) составил 10,4%, что на 0,2 п. п. больше результата конца 2020 г. — 10,2%. Напомним, что в аналогичном периоде 2020 г. показатель был на уровне 8,6%. Перевод сотрудников на удаленную работу, оптимизация офисного пространства (отказ от площадей, сдача в субаренду и т. д.) — все это привело к увеличению уровня вакантных площадей.
- В первой половине 2021 г. в качественных объектах класса А уровень вакантных площадей увеличился по сравнению с показателем аналогичного периода 2020 г. на 1,5 п. п. и составил 11,5%. По сравнению с концом 2020 г. уровень вакантности незначительно скорректировался (-0,5 п. п.) по сравнению с результатом I полугодия 2021 г. (12%).
- За первые 6 месяцев 2021 г. уровень вакантных офисных площадей в классе В+ увеличился на 1,6 п. п. по сравнению с аналогичным периодом 2020 г. (8,8%) и составил 10,4%. Напомним, что по результатам 2020 г. уровень вакансии составлял 9,5%.
- Показатель вакантных площадей в классе В увеличился на 2,3 п. п. по сравнению с результатом аналогичного периода 2020 г. (6,2%) и составил 8,5%. Показатель конца 2020 г. идентичен результату I полугодия 2021 г.

УРОВЕНЬ ВАКАНТНОСТИ



Источник: S.A. Ricci

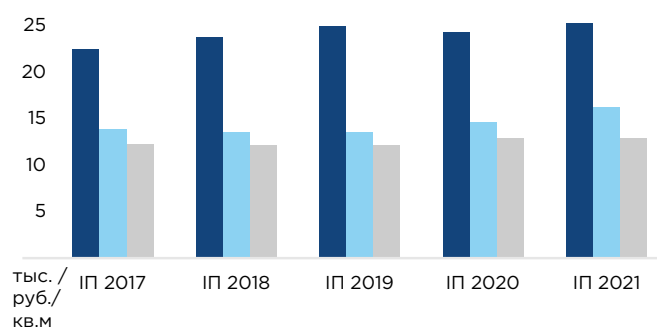


СТАВКИ

- По итогу первых 6 месяцев 2021 г. средневзвешенная ставка аренды увеличилась по сравнению с результатом аналогичного периода 2020 г. на 6% и составила 19 400 руб./кв. м/год. Тенденция ухода с рынка оптимальных по цене-качеству офисных помещений по результатам «ковидного года» привела к тому, что на рынке преобладали дорогие опции, что и повлияло на статистический рост запрашиваемой ставки аренды.
- В первой половине 2021 г. среднерыночная арендная ставка в объектах класса А увеличилась на 4,1% по сравнению с результатом аналогичного периода 2020 г. и составила 25 200 руб./кв. м/год.
- По итогу I полугодия 2021 г. в объектах класса В+ показатель средневзвешенной ставки аренды увеличился на 11% по сравнению с аналогичным периодом 2020 г. и составил 16 200 руб./кв. м/год.

- По итогу 6 месяцев 2020 г. средневзвешенная ставка аренды в объектах класса В сопоставима с показателем аналогичного периода 2020 г. — 12 900 руб./кв. м/год.
- В связи с сегментацией рынка, мы видим потенциал для дальнейшего роста ставок на качественные здания в востребованных локациях, по сравнению с объектами, находящимися в «депрессивных» локациях, где ставки могут даже демонстрировать снижение.

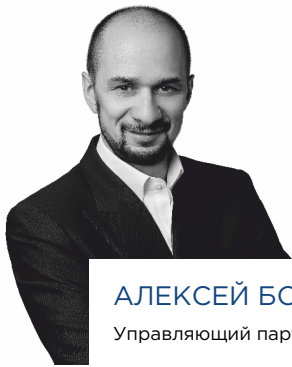
ДИАПАЗОН АРЕНДНЫХ СТАВОК



Источник: S.A. Ricci



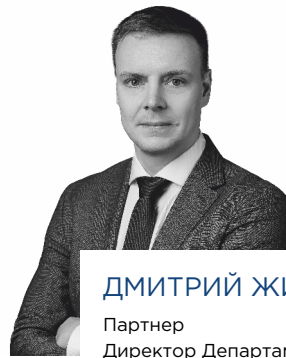
КОНТАКТЫ



АЛЕКСЕЙ БОГДАНОВ

Управляющий партнер

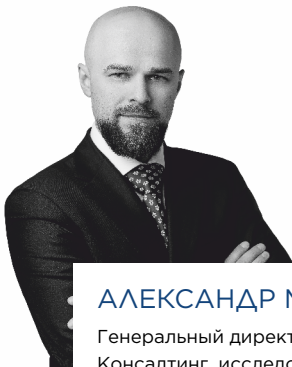
 alexey.bogdanov@ricci.ru



ДМИТРИЙ ЖИДКОВ


Партнер
Директор Департамента Офисной Недвижимости

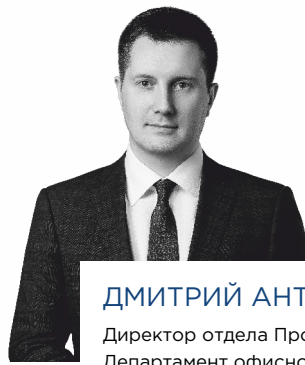
 dmitry.zhidkov@ricci.ru



АЛЕКСАНДР МОРОЗОВ


Генеральный директор
Консалтинг, исследования и оценка

 alexander.morozov@ricci.ru



ДМИТРИЙ АНТОНОВ

Директор отдела Продаж и Приобретений.
Департамент офисной недвижимости

 dmitry.antonov@ricci.ru



Компания S.A.Ricci является одним из лидирующих консультантов на рынке коммерческой недвижимости России.



За 14 лет работы в России мы провели более 900 сделок в области инвестиций, купли-продажи и аренды недвижимости, общей транзакционной стоимостью превышающей 5 млрд. долларов США.



Крупнейшие международные и российские инвесторы, девелоперы, пользователи недвижимости выбрали S.A. Ricci в качестве своего постоянного консультанта в сфере недвижимости



Клиентами компании являются:

- Commerzbank Eurasia
- Внешэкономбанк
- Внешторгбанк
- НПФ Норильский Никель
- VTB Capital
- O1 Properties
- Дон-строй
- KR Properties
- Central Properties
- ТНК-BP
- nVidia
- Mars
- Leroy Merlin
- Спортмастер
- X5 Group
- М.Видео
- Nestle
- Metro Group
- Винэксим

и многие другие.



 Россия, Москва,
Большой Саввинский пер., 11

 Тел.: +7 (495) 790 71 71

Все данные в отчете собраны компанией S.A. Ricci и могут быть использованы исключительно для общих информационных целей. Мы приложили все усилия для того, чтобы информация в отчете была максимально точной, однако мы не можем гарантировать ее достоверность и полноту. Компания S.A. Ricci не несет какой-либо ответственности в отношении убытков третьих лиц, по причине ошибок или упущений в данном отчете. Информация, мнения и прогнозы, изложенные в отчете, содержат значительную часть субъективных суждений и оценок и не дают гарантий, что какие-либо определенные результаты будут достигнуты. Информация, мнения и прогнозы, изложенные в отчете, не должны рассматриваться в качестве аналога консультации специалиста. S.A. Ricci не несет ответственности за убытки вследствие действия или бездействия третьего лица на основании любой информации в данной публикации.

Информация в отчете не может быть изменена, скопирована полностью или частично без предварительного соглашения S.A. Ricci в письменной форме.